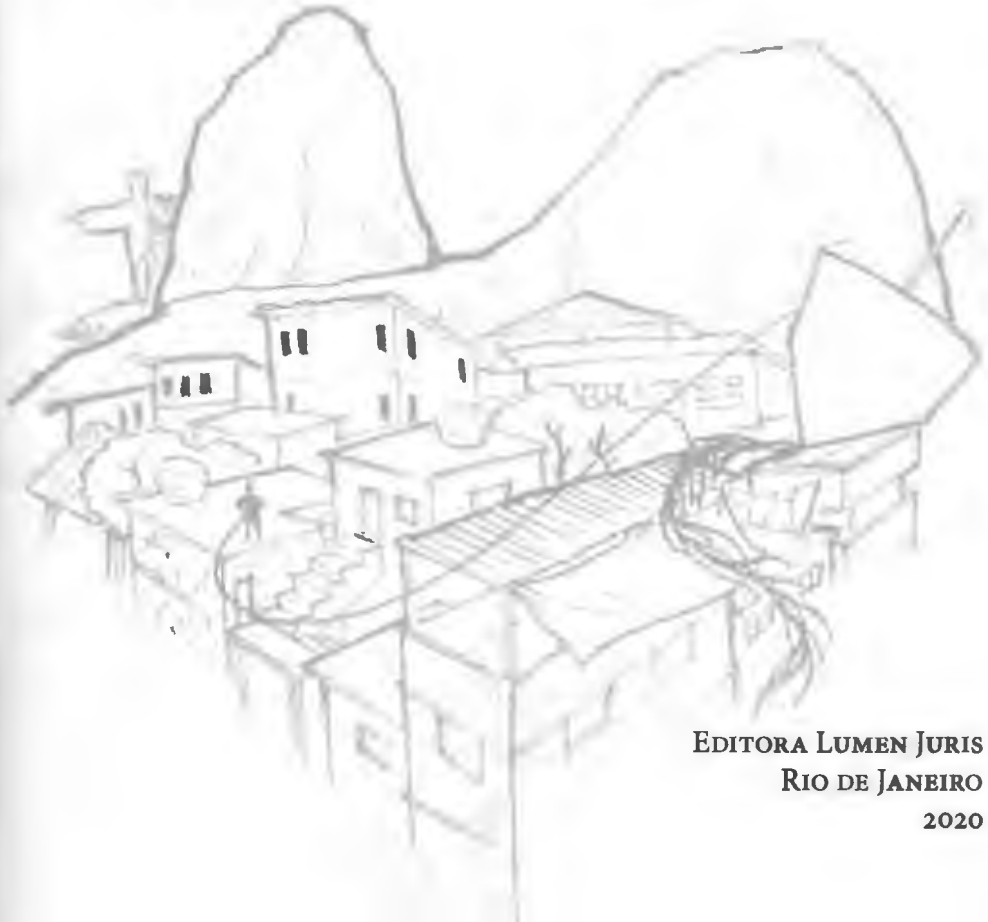


ERIC SANTOS ANDRADE

# A TUTELA DO DIREITO DE LAJE NO BRASIL

Análise da Regulação da  
Lei Federal nº 13.465/2017  
à luz do Direito Fundamental  
Social de Moradia Digna



EDITORA LUMEN JURIS  
RIO DE JANEIRO  
2020

*Copyright* © 2020 by Eric Santos Andrade

Categoria: Direito Administrativo

PRODUÇÃO EDITORIAL  
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Diagramação: Rômulo Lentini

A LIVRARIA E EDITORA LUMEN JURIS LTDA.  
não se responsabiliza pelas opiniões  
emitidas nesta obra por seu Autor.

É proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, inclusive quanto às características gráficas e/ou editoriais. A violação de direitos autorais constitui crime (Código Penal, art. 184 e §§, e Lei nº 6.895, de 17/12/1980), sujeitando-se a busca e apreensão e indenizações diversas (Lei nº 9.610/98).

Todos os direitos desta edição reservados à  
Livraria e Editora Lumen Juris Ltda.

Impresso no Brasil  
*Printed in Brazil*

CIP-BRASIL. CATALOGAÇÃO-NA-FONTE

---

A553t

Andrade, Eric Santos

A tutela do direito de laje no Brasil : análise da regulação da lei federal nº 13.465/2017 à luz do direito fundamental social de moradia digna / Eric Santos Andrade. – Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2020.  
384 p. ; 23 cm.

Bibliografia : p. 343-365.

ISBN 978-65-5510-392-2

1.Direito administrativo. 2. Tutela. 3. Direito à moradia. 4. Propriedade.  
5. Política habitacional - Brasil. I. Título.

CDD 342

Ficha catalográfica elaborada por Ellen Tuzi CRB-7: 6927

# Sumário

Introdução.....	1
1. Terra e Propriedade à Luz da Teoria do Individualismo Possessivo.....	17
1.1 A contribuição da noção de propriedade liberal individualista e a construção do mercado de propriedade .....	17
1.1.1 A propriedade e o mercado possessivo de Thomas Hobbes.....	18
1.1.2 Propriedade individual como classificação entre proprietário e não-proprietário pelo Niveladores.....	30
1.1.3 Direito de propriedade e a hierarquização social de James Harrington.....	36
1.1.4 John Locke e o reconhecimento da propriedade como capital ...	45
1.2 Críticas à concepção de propriedade a partir do individualismo possessivo .....	54
1.2.1 Dinamização do conceito de propriedade: primeiras considerações sobre a propriedade individualista.....	55
1.2.2 Individualismo possessivo: um fundamento apenas para a assimetria social entre proprietário e não-proprietário.....	62
1.2.3 A tese da Espanha “associal” e alguns efeitos do individualismo possessivo no continente Europeu.....	71
1.2.4 Propriedade individual no atual contexto normativo do Estado brasileiro.....	76
2. A Tutela da Propriedade no Ordenamento Brasileiro e a Questão da Moradia.....	95
2.1 A consagração da concepção de propriedade liberal burguesa no Brasil.....	95
2.1.1 Lei das Sesmarias .....	98
2.1.2 A Lei de Terras de 1850 e sua contribuição para o primeiro regime de propriedade no Brasil .....	111

2.1.3 O regime de propriedade na cidade .....	125
2.2 O problema da moradia no Brasil e a expansão dos assentamentos informais.....	133
2.3 Instrumentos de proteção da sobrelevação e sua insuficiência no Brasil .....	171
2.3.1 Da propriedade em volumes .....	173
2.3.2 Da superfície no direito Luso.....	178
2.3.3 Da superfície no direito Espanhol.....	183
2.3.4 Da superfície no direito Francês.....	186
2.3.5 Da superfície no direito Sueco.....	188
2.3.6 Da superfície no direito Alemão .....	192
2.3.7 Da concessão do direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro .....	196
2.3.7.1 O direito de sobrelevação e sua idealização social no contexto brasileiro.....	205
3. O Direito à Moradia e a Tutela Jurídica da Laje no Brasil.....	211
3.1 O Direito de Laje na regulação da Medida Provisória 759/2016.....	211
3.1.1 A necessidade de acesso independente como pressuposto do isolamento funcional.....	213
3.1.2 Individualização da matrícula e seus efeitos.....	220
3.1.3 A instituição de tributos e encargos .....	223
3.1.4 Caráter residual da laje.....	226
3.1.5 Espaços aéreos e subterrâneos .....	228
3.1.6 Do condomínio necessário.....	232
3.1.7 Considerações finais sobre a MP nº 759/16 .....	236
3.2. O Direito de Laje na regulação da Lei 13.465/17 .....	249
3.2.1 O atual conceito de laje .....	250
3.2.2 Omissão dos termos isolamento funcional e acesso independente.....	256
3.2.3 A laje e seu reconhecimentos pelos entes públicos .....	266

3.2.4	Possibilidade de lajes sucessivas .....	275
3.2.5.	Harmonização da linha arquitetônica da edificação.....	280
3.2.6	Direito de preferência .....	286
3.2.7	Modalidades de extinção da laje e sua consequência prática ....	292
3.3	Perspectiva da Tutela Jurídica da Laje em relação à Moradia Digna ....	293
3.3.1	O vetor social da moradia no processo de regularização.....	294
3.3.2.	A laje, a regularização fundiária e o direito à moradia.....	304
3.3.2.1.	O protagonismo do Poder Público municipal .....	305
3.3.2.2	Delimitação de termos jurídicos próprios.....	311
3.3.2.3	Garantia do direito social à moradia e às condições de vida adequadas .....	318
3.3.2.4	Flexibilização das normas urbanísticas.....	325
3.3.2.5	O reconhecimento da eficácia horizontal do direito fundamental à moradia no Direito de Laje.....	328
	Conclusão.....	337
	Referências .....	343